

**Beni in Montalbano Elicona -Messina- via Provinciale
(in Catasto, fg. 28 part. 27) - Lotto 101**

Lotto 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a rustico sito in comune di Montalbano Elicona -Messina- via Provinciale (in Catasto, fg. 28 part. 26 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7).

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 28 mappale 27 categoria ente urbano, della superficie catastale di mq 89, posto al piano 0.

Note: rustico privo di copertura, da completare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Fabbricato di sedime dei beni da stimare è sito in Montalbano Elicona (Me), via Provinciale, a 5 elev. f.t. costituito da n°6 immobili; in Catasto al foglio 28 part. 27.-

Caratteristiche Estrinseche stabile di sedime dei beni

Lo stabile di sedime dei beni da pignorare, si trova lungo la via Provinciale, strada d'accesso alla cittadina di Montalbano E. (Me), in un contesto appena periferico, ma comunque di favorevole posizione, caratterizzato da residenze di vetusta realizzazione accanto ad altre di fattura piu' recente, in un contesto pertanto assai omogeneo. La zona risente della mancanza di servizi ed attività commerciali, ed è povera di infrastrutture collettive, tuttavia, presenta un'ottima accessibilità ed una buona presenza di verde ambientale ed attrezzato.-

- settore di mercato:

Ciascuno degli alloggi che verranno appresso descritti, si ritiene adatto per un nucleo familiare di 3+ 4 persone, ed è destinabile soprattutto al mercato della vendita.-

Gli utenti potenzialmente interessati all'acquisto del bene pignorato, possono essere persone residenti nel medesimo paese.

- Individuazione degli immobili (natura e tipologia):

i cespiti oggetto di stima fanno parte di uno stabile costituito da n°2 magazzini, al piano terra e da n° 4 appartamenti per civile abitazione siti ai piani superiori.-

- Ubicazione: sito in Montalbano Elicona (Me), via Provinciale.-

- Identificazione degli estremi catastali e dei confini dei beni:

I cespiti de quo, sono catastalmente identificati nel Comune di Montalbano Elicona (Me), al fg. 28 con i seguenti dati di classamento:

§ part. 26 sub 2, piano terra, categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 1 (livello delle finiture molto basso), consistenza 38 mq, rendita € 179,11;

§ part. 26 sub 3, piano terra, categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 1 (livello delle finiture molto basso), consistenza 51 mq, rendita € 133,45;

- part. 26 sub 4, piano primo, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) classe 2 (livello delle finiture basso), consistenza 5.5 vani, rendita € 218,72;

- part. 26 sub 5, piano secondo, da classificare;

- part. 26 sub 6, piano terzo, da classificare;

§ part. 26 sub 7, piano quarto, da classificare.-

Confini:

Lo stabile confina ad ovest con via Provinciale, a sud con porzione di fabbricato in medesima ditta, ad est con strada vicinale ed infine a nord con fabbricato, di cui alla part. 23, in altra ditta (vedi planimetria catastale).-

- Consistenza - Stabile di sedime dei beni.

Lo stabile sede degli immobili oggetto di pignoramento è a 5 elev. f. t. (vedi foto). Il fabbricato è suddiviso in 6 unità immobiliari, di cui n°2 magazzini, al piano terra e da n° 4 appartamenti per civile abitazione siti ai piani superiori (un alloggio per piano, organizzabili in un condominio).-

Ai vari immobili (un cespite per ciascuno dei piani superiori, come già detto) si accede per il tramite di una scala interna, di uso comune, mentre non è presente l'ascensore.-

Lo stabile è di non recente costruzione, essendo stato ultimato, presumibilmente all'inizio degli anni '80.

Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. e laterizi. La copertura è in gran parte a terrazzo piano praticabile ed in minor parte (vano scala) a tetto a falde inclinate (vedi foto). I manti impermeabilizzanti sono stati apprestati:

- nei terrazzi, con guaina bituminosa prefabbricata con armatura in poliestere dello spessore di 4 mm disposta su massetto in cls magro e protetta con pavimentazione in piastrelle (marmette) in cemento e graniglia;

- in corrispondenza delle falde inclinate, con tegole in laterizio del tipo "portoghese".

Il fabbricato di sedime del bene ha la conformazione caratteristica delle case in linea. Le facciate dell'edificio si presentano con aspetti architettonici semplici e lineari prive di motivi ornamentali, ma gradevoli nell'insieme.

Si segnala la presenza di macchie nero-verdastre e carbonatazione degli intonaci, in corrispondenza della parete esterna del vano scala, esposta a nord, determinata da infiltrazioni meteoriche. -

- Consistenza - cespiti (magazzini ed appartamenti)

Come si evince dalla piantine progettuali allegata, di cui il sottoscritto ha verificato la corrispondenza, trovandola esatta, i cespiti hanno la seguente consistenza (vedi foto):

§ al piano terra, magazzino, a forma grossomodo di parallelogramma con dimensioni massime in pianta di mt. 9.50 x 4.50 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **38.0** mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 4.50;

- al piano terra, magazzino, a forma grossomodo di trapezio con dimensioni massime in pianta di mt. 9.50 x 6.50 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **51.0** mq, costituito da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 4.50;

§ al piano primo, secondo e terzo, appartamenti, di forma ad "U" con dimensioni massime in pianta di mt. 10.70 x 10.15 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **114.60** mq, così composti: **ingresso, due camere da letto, bagno, cucina, soggiorno e tinello**, oltre a tre balconi. L'altezza interna è di mt. 3.00;

§ al piano quarto, appartamento, di forma rettangolare con dimensioni massime in pianta di mt. 11.50 x 6.00 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **65.35** mq, così composto: **ingresso, camera da letto, bagno, cucina e soggiorno**; L'altezza interna è di mt. 3.00.-

N.B.: La Superficie abitabile lorda (Sab) comprendente tamponature e tramezzature, vani di porte e finestre.-

N. B.: L'altezza interna è l'altezza netta pavimento-soffitto, al netto degli orizzontamenti).

Area pavimentata con rustico incompleto (privo di copertura), consistente in pilastri in cls. a. e tamponatura in blocchi di cemento alleggerito con pomice, a forma grossomodo di quadrato con dimensioni massime in pianta di mt. 12.45 x 11.05 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a **113.35** mq (vedi piantina allegata). Attualmente l'incompleto fabbricato è utilizzato come ricovero di attrezzature e materiali edili.-

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1.50), autostrada (20.0), ferrovia (22.0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (insufficiente), municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente), scuola media inferiore (scarso), supermercato (scarso).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. - stato di possesso e di occupazione degli immobili:

In occasione del sopralluogo, il C.t.u. ha rilevato che il bene pignorato è attualmente non utilizzato da anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. U. Scavuzzo
Perito: Ing. Ezio Sacca

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - Atto giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (Me), di Pignoramento immobili del 06/12/2005;

contro: [redacted] di [redacted] (deceduto); a favore di: Atradius credit insurance n.v.; presentazione n° 134 del [redacted] registro generale n° [redacted] registro particolare n° [redacted]

- Atto giudiziario Tribunale di Messina, di Pignoramento immobili del 04/06/2010

contro: [redacted] di erede [redacted] a favore di: Banco di Sicilia s.p.a.; presentazione n° [redacted] registro generale n° [redacted] registro particolare n° [redacted]

4.2.3. *Altri oneri:*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 **Precedenti proprietari**

atto d'acquisto da parte del debitore [redacted] proprietario dal 18/04/2011 al 12/09/2001 con atto a firma di [redacted] ai nn. rep. [redacted] riferisce all'area di sedime

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 286/89 per lavori di sistemazione terreno mediante livellamento a vespaio, massetto e muro di recinzione (con relative fondazioni) intestata a [redacted] autorizzazione Edilizia presentata in data 02/08/1988- n. prot. 7137 rilasciata in data 15/01/1989- n. prot. 286 come da progetto di manutenzione straordinaria redatto dall'ing. [redacted]

P.E. n. 3290/89 per lavori di sistemazione terreno mediante livellamento a vespaio, massetto e muro di recinzione (con relative fondazioni) intestata a [redacted] autorizzazione calcoli statici al Genio Civile, ai sensi L. n°64/74 rilasciata in data 09/03/1989- n. prot. 3290

P.E. n. 398/92 per lavori di muri di recinzione retrostante e lato fabbricato (esistente) stessa ditta intestata a [redacted] autorizzazione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/02/85 n°47) presentata in data 25/05/1991- n. prot. 4272 rilasciata in data 27/06/1992- n. prot. 398 completamento della recinzione (già realizzata lato strada) tramite pilastri in c.a. e muratura in blocchi di cemento alleggerito con pomice, in base al progetto presentato dal geom. [redacted]

P.E. n. 52/95 per lavori di realizzazione di muro di sostegno-rivestimento intestata a [redacted] autorizzazione Edilizia (L. n°47-85) presentata in data 01/09/1995- n. prot. 6734 esecuzione muro di sostegno-rivestimento contro la parete rocciosa a tergo del fabbricato esistente (incompleto), in cls. a. avente lunghezza di mt 10 ed altezza di mt 3.0-3.50 circa

P.E. n. progetto approvato dalla Cec nel 1998 per lavori di progetto per il completamento e sopraelevazione del fabbricato esistente intestata a [redacted] rilasciata in data 19/10/1998 il progetto, redatto dal geom. [redacted] ha ottenuto il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 19/10/1998; esso prevede la costruzione di uno stabile complessivamente a tre elev. f.t.

Descrizione **rustico** di cui al punto I

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Montalbano Elicona -Messina- ,via Provinciale (in Catasto, fg. 28 part. 27).

Composto da - Caratteristiche intrinseche

Dall'esame esterno, effettuato durante il sopralluogo, si è rilevato che il fabbricato è incompleto. Infatti trattasi di un'area livellata in battuto di cemento con un rustico incompleto, consistente in pilastri in cls. a. e tamponatura in blocchi di cemento alleggerito con pomice, a forma grossomodo di trapezio.

Il rustico, comunque, pur in considerazione della sua incompletezza (è privo di copertura), mostra uno stato di conservazione e di manutenzione generale relativamente sufficiente.

Il cespite presenta le strutture murarie, comunque, in sufficienti condizioni di stabilità. L'introduzione della nuova normativa sismica (D.M. 14/01/2008) comporterà la necessità di verificare l'idoneità e l'affidabilità delle strutture intelaiate esistenti (travi di fondazione e pilastri) che dovrebbero essere sopraelevate.- posto al piano terra

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 113,35¹⁹

Identificato in catasto: intestata a [redacted] luglio 28 mappale 27 categoria ente urbano, della superficie catastale di mq 89, posto al piano 0.

Note: rustico privo di copertura, da completare

L'edificio è stato costruito nel 1989.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00.

Dotazioni condominiali: area di frangia sul retro e muro di sostegno-rivestimenti millesimi di proprietà 1000 000

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, tuttavia, pur essendo il bene censito al Catasto, non è stato ad oggi classificato, nè è stata redatta la relativa piantina; si dovrà dunque completare la catastazione del cespite, con le seguenti operazioni catastali:

- classificazione del bene con la definizione della qualità/classe e del reddito;
- redazione e deposito della piantina del cespite, aggiornata all'attuale stato dei luoghi.-

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante i soli pilastri che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce in c.a. I ritzi, inoltre, mostrano i ferri d'armatura che fuoriescono in verticale, nella previsione di una futuribile sopraelevazione

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

Note: la mancanza di copertura dell'incompleto edificio ha determinato la nascita di uno strato di muschio ed erbacce sulla pavimentazione interna, consistente nel solo massetto cementizio sovrastante il vespaio.

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note:

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: nessuno, condizioni: sufficienti.

Note: Le tamponature, in realtà, trattasi di muro di confine tessuti tra i pilastri, sono state eseguite in blocchi di cls alleggerito con pomice, prive del rivestimento con intonaci.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età dell'immobile, de dalla necessità di effettuare interventi di completamento delle strutture e delle finiture (copertura, intonaci e tinteggiature esterni ed interni, collocazione di pavimentazioni, infissi ed apprestamento impianti).-

Si assume pertanto, come parametro, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito del Comune di Montalbano E., per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

N.B.: per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con uno massimo di cm 50 per lo spessore), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate nella percentuale del 25%.-

¹⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Montalbano Elicona (Me)
ufficio del Genio Civile di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari site nel circondario, Esperienza personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
I. rustico	113,35	€ 68.010,00	€ 68.010,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 10.201,50

completamento (copertura, finiture ed impianti)

€ 27.808,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 30.000,00

